DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de SAINTE-SUZANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME







Document n° 4 : Règlement

Dossier d'arrêt de projet
Vu pour être annexé à la délibération du 21 mai 2015

Rémi HERSANT Architecte d.p.l.g. - Urbaniste
63, boulevard Oyon - 72100 Le Mans - Tél : 02 43 86 09 42 - Fax : 02 43 85 02 40 - e-mail : architour@wanadoo.fr
Architecture - Urbanisme - Patrimoine

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5)

Et notamment la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Patrimonial et Paysager arrêtée le 28 février 2001 sur laquelle un règlement spécifique s'applique, en plus des dispositions existantes au règlement du PLU.**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sainte Suzanne.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s’entendent existantes à la date d’approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur- sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l’art. L.123-1-5-III-2° du code de l’urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- une zone soumise au risque d’inondation, définie par l’Atlas des Zones Inondables de l’Erve, et où s’appliquent des règles d’urbanisme particulières définies au présent règlement,
- Une zone soumise à un risque de mouvement de terrain, non exhaustive (PPRMT),
- Une zone soumise à un risque d’inondation (AZI de l’Erve),
- Une canalisation de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- Des bâtiments remarquables pour lesquels un changement de destination sous conditions est admis.

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA : zone urbaine de centre ancien
- UB : zone urbaine d'extensions récentes
- UL : zone urbaine de loisirs et de tourisme
- UE : zone urbaine économique

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

3) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III.

Elle comprend un secteur Ap : agricole d'intérêt paysager

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV.
Elle comprend les secteurs suivants :

- *un secteur Ne : naturel de protection de l'environnement*
- *un secteur NJ : naturel de jardins*
- *un secteur Nh : naturel de hameau*

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Sainte Suzanne ne comprend pas de zones à urbaniser.

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones UA, A et N, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L123-1-5-III-2°) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.
Le document graphique fait apparaitre l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.
Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (…) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.
La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.
Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.
Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

ARTICLE 8 : RISQUES ET NUISANCES

Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles
Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.
Par précaution, une étude géotechnique peut être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaitre la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Risque sismique
Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).
Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques

Risque d'inondation
Un risque d'inondation est déterminé par l'Atlas des Zones Inondables de l'Erve, reporté au règlement graphique.

Risque lié au transport de matières dangereuses : canalisations de gaz
Le règlement précise dans les zones concernées les précautions à respecter pour prendre en compte le danger au voisinage de la canalisation.

ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Espaces boisés classés
Le plan local d'urbanisme peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts ; parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
Les règles applicables sont précisées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Eléments de paysage et de patrimoine
Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE DE CENTRE ANCIEN

UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbanisés de centre ancien comprenant la cité médiévale. où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.
La zone UA présente une grande mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone UA est entièrement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Une zone soumise à un risque de mouvement de terrain, non exhaustive (PPRMT),
- Une zone soumise à un risque d'inondation (AZI de l'Erve),
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et/ou à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs, yourtes, tipis, roulottes, cabanes ou mobile homes ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les éoliennes.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 9 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet.

Cette étude peut déterminer la nature du sol, et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Lorsqu'un réseau d'assainissement existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
  En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UA 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains pour les constructions nouvelles.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UA 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
  - ➲ lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
  - ➲ lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
  - ➲ lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,…) le justifie,
  - ➲ pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,…) lorsque le parti architectural le justifie,
  - ➲ pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.).
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ➲ pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit
  - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 4 mètres à l'égout du toit
  - 7 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble de la zone est inscrite dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région n°2000/DRAC/374 en date du 28 février 2001. Il y est fait application du règlement de la ZPPAUP annexé au PLU.

Dans l'ensemble de zone, il est fait application des règles suivantes :

1) Dispositions générales :

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison scandinave,…).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (aggloméré, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

3) Habitations et annexes dissociées de plus de 9 m² d'emprise au sol

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.
- Les bardages PVC et les enduits à relief sont interdits.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Le bardage bois est admis sous réserve d'une association avec d'autres matériaux pour conserver une dominante minérale à la construction.
- Les groupes de climatisation et les paraboles sont interdits en façade.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 65/m² minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

<u>Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :</u>

<u>Façades et ouvertures</u> :

- L'architecture des baies doit se rapprocher le plus possible des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles, notamment pour la largeur des petits bois en fenêtre.
- Les fenêtres doivent présenter des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les volets battants doivent être conservés.

<u>Toitures</u> :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 9 m² (abri de jardin, atelier,…)

<u>Toitures</u> :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Le bac acier est autorisé à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

<u>Façades</u> :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

5) Clôtures :

<u>Dispositions générales :</u>

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières :

- **Clôtures sur rue**

  Les murs en pierre existants doivent être préservés. Des percements ponctuels sont admis.

  Sont interdits :

  - L'usage de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment, et des panneaux bois préfabriqués.
  - Les haies constituées d'une seule essence de résineux.
  - L'ajout de lisses bois ou plastique au-dessus des murs en pierre.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type **jardins** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc ou jardin et ne pas morceler l'ensemble protégé. Les interventions sur les jardins situés dans la cité médiévale devront conserver la topographie initiale.
- Seuls sont autorisés sur ces espaces :
  - Les abris de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum et 2 m de hauteur maximum à l'égout du toit,
  - L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les haies localisées au règlement graphique doivent être maintenues.

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- haies à enjeux forts (relevées en rouge au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  Ils peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.

- haies à enjeux moyens (relevées en jaune au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.
  La suppression d'une haie sur un linéaire supérieur à 100 m pourra donner lieu à une exigence de compensation de l'élément protégé, à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE D'EXTENSIONS RECENTES

UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs du bourg et de la Rivière urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble. Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du centre bourg, et à l'architecture standardisée.
La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone UB est entièrement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et/ou à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs, yourtes, tipis, roulottes, cabanes ou mobile homes ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les éoliennes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 9 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

<u>UB 3 - 1</u> : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,…), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Lorsqu'un réseau d'assainissement existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
  En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, sauf en cas de contraintes techniques justifiées..
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains pour les constructions nouvelles.

- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UB 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Dans le cas d'un alignement bâti dominant le long des voies, les nouvelles constructions principales devront s'implanter suivant ce même alignement bâti.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées conformément au présent règlement,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées conformément au présent règlement,
  - ➲ pour les abris de jardin de moins de 9 m² d'emprise au sol,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit
  - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 4 mètres à l'égout du toit
  - 7 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble de la zone est inscrite dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région n°2000/DRAC/374 en date du 28 février 2001. Il y est fait application du règlement de la ZPPAUP annexé au PLU.

Dans l'ensemble de zone, il est fait application des règles suivantes :

6) Dispositions générales :

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison scandinave,…).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (aggloméré, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

7) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

8) Habitations et annexes dissociées de plus de 9 m² d'emprise au sol

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.
- Les groupes de climatisation et les paraboles sont interdits en façade.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :

Façades et ouvertures :

- L'architecture des baies doit se rapprocher le plus possible des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles, notamment pour la largeur des petits bois en fenêtre.
- Les fenêtres doivent présenter des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les volets battants doivent être conservés.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

9) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 9 m² (abri de jardin, atelier,…)

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Le bac acier est autorisé à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

10) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- La hauteur de la partie maçonnée des clôtures est limitée à 1 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières :

- **Clôtures sur rue**

  Les murs en pierre existants doivent être préservés. Des percements ponctuels sont admis.

  Sont interdits :

  - L'usage de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment, et des panneaux bois préfabriqués.
  - Les haies constituées d'une seule essence de résineux.
  - L'ajout de lisses bois ou plastique au-dessus des murs en pierre.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :	2 places par logement 1 place visiteur par tranche de 5 logements

- Pour les autres types de construction, le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type **jardins** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc ou jardin et ne pas morceler l'ensemble protégé. Les interventions sur les jardins situés dans la cité médiévale devront conserver la topographie initiale.
- Seuls sont autorisés sur ces espaces :
  - Les abris de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum et 2 m de hauteur maximum à l'égout du toit,
  - L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les haies localisées au règlement graphique doivent être maintenues.
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- haies à enjeux forts (relevées en rouge au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  Ils peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.
- haies à enjeux moyens (relevées en jaune au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.
  La suppression d'une haie sur un linéaire supérieur à 100 m pourra donner lieu à une exigence de compensation de l'élément protégé, à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE ECONOMIQUE

UE

______

Caractère de la zone

La zone UE comprend un secteur d'activités : ZA de la route de Chammes.
Elle se caractérise par l'accueil d'entreprises. La zone a vocation à accueillir de nouvelles unités économiques.

La zone UE est entièrement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver.
- Une zone soumise à un risque d'inondation (AZI de l'Erve).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et/ou à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- les éoliennes.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage de bureau, artisanat, industrie ainsi que les entrepôts et commerces directement liés à ces activités ;
- les logements de fonction sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements,
  - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité,
  - que la surface du logement n'excède pas celle du local professionnel,
  - que le logement ne soit pas construit avant le bâtiment d'activités.
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, aires de stockage dissimulées à la vue depuis les voies publiques,…).
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UE 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UE 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Lorsqu'un réseau d'assainissement existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
  En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, sauf en cas de contraintes techniques justifiées..
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UE 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains pour les constructions nouvelles.

- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UE 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 10 m pour la route départementale 125,
  - ➲ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions qui ne sont pas implantées conformément au présent règlement,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble de la zone est inscrite dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région n°2000/DRAC/374 en date du 28 février 2001. Il est fait application du règlement de la ZPPAUP annexé au PLU.

Dans l'ensemble de zone, il est fait application des règles suivantes :

1) Dispositions générales :

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison scandinave,…).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (aggloméré, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

Façades :

- Les couleurs claires sont interdites.

Clôtures :

- En cas de réalisation de clôture, celle-ci doit être constituée d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE DE LOISIRS ET DE TOURISME

UL

Caractère de la zone

La zone UL comprend l'espace le long de la rue de la Croix Couverte, dans la montée vers la cité médiévale.
Cet espace est occupé par le VVF, la salle multi activités et le plateau sportif.
La zone a vocation à poursuivre l'accueil d'équipements, notamment de loisirs et de tourisme.

La zone UL est entièrement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et/ou à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- les éoliennes.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme ou de loisirs, à l'exception des mobile homes ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

UL 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UL 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UL 4 - 2 : Assainissement

3) Eaux usées

- Lorsqu'un réseau d'assainissement existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
  En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, sauf en cas de contraintes techniques justifiées..
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UL 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains pour les constructions nouvelles.

- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UL 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 5 m pour la route départementale 7,
  - ➲ 3 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions qui ne sont pas implantées conformément au présent règlement,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble de la zone est inscrite dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région n°2000/DRAC/374 en date du 28 février 2001. Il est fait application du règlement de la ZPPAUP annexé au PLU.

Dans l'ensemble de zone, il est fait application des règles suivantes :

1) Dispositions générales :

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison scandinave,…).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (aggloméré, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Clôtures :

- En cas de réalisation de clôture, celle-ci doit être constituée d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

Eléments de paysage de type **arbre remarquable** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés à proximité de l'élément protégé doivent contribuer à sa mise en valeur.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend un secteur **Ap** : secteur agricole d'intérêt paysager correspondant à la vallée de l'Erve et à ses coteaux face à la cité médiévale. Le règlement y limite les nouvelles constructions pour éviter de déprécier les perspectives paysagères et les vues sur les monuments.

La zone A est pour partie comprise dans le périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine.
- Une canalisation de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- Des bâtiments remarquables pour lesquels un changement de destination sous conditions est admis,
- Des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
  Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage et/ou à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,…) ;
- Les éoliennes à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001 tel que défini au plan n°5a du PLU (servitudes).

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (A, Ap) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,…) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;

Dans le secteur Ap, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- Les abris pour animaux aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'il soit réalisé un abri au maximum par unité foncière d'au moins 1 ha,
  - qu'ils soient sans fondations.

Uniquement dans le secteur A, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole, et à l'exception des éoliennes à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001 tel que défini au plan n°5a du PLU (servitudes) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles (y compris les unités de méthanisation), dans une limite de 100 mètres comptés à partir des bâtiments formant un site d'exploitation agricole, sauf en cas de contraintes particulières :
  - Création d'une nouvelle exploitation agricole,
  - Ou contraintes sanitaires d'éloignement par rapport à une habitation de tiers,
  - Ou contraintes techniques justifiées (réseaux, défense incendie, parcours de volailles labellisées,…),
  - Ou contraintes liées à la nature de l'exploitation et à sa structure foncière (abri pour animaux dans des pâturages éloignés, élevage de porcs en plein air,…).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
  - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
  - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation ou 100 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées (réseaux, défense incendie, parcours de volailles labellisées,…),
  - et de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,

- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant (par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) ;
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire…) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ;
- Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants :
  - pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,…), à l'exception de la construction de bâtiments d'hébergement touristique en neuf.
- Le changement de destination de bâtiments existants :
  - pour une vocation d'accueil à la ferme ayant pour support l'exploitation agricole, à conditions :
    - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 80 m²,
    - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment remarquable pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
    - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole.
  - pour un usage d'habitation non agricole, à conditions :
    - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 80 m²,
    - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment remarquable pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
    - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité,
    - qu'il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée comme bâtiment remarquable au plan de zonage.

Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement graphique en tant que bâtiments remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination, doit faire l'objet d'un avis favorable préalable de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles.

Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 9 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles (IRE) liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet. Cette étude peut déterminer la nature du sol et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

<u>A 3 - 1</u> : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

<u>A 3 - 2</u> : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

<u>A 4 - 1</u> : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

<u>A 4 - 2</u> : Assainissement

a) Eaux usées

- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, sauf en cas de contraintes techniques justifiées..
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 10 m pour les routes départementales,
  - ➲ 3 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.
  - ➲ Si la voie concernée supporte un faible trafic automobile et si le projet n'est pas de nature à détériorer les conditions de sécurité.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions qui ne sont pas implantées conformément au présent règlement,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur Ap, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit
  - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 4 mètres à l'égout du toit
  - 7 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

Dispositions particulières :

- En secteur Ap, la hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres.
- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

  ➲ aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,

  ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.,

  ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,

  ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région n°2000/DRAC/374 en date du 28 février 2001. Il y est fait application du règlement de la ZPPAUP annexé au PLU.

Dans l'ensemble de zone, il est fait application des règles suivantes :

1) Dispositions générales :

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison scandinave,…).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (aggloméré, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les éléments de « petit patrimoine » relevés au plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

  Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte des Petites Cités de Caractère,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

3) Habitations et annexes dissociées de plus de 9 m² d'emprise au sol

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes claires sont proscrites.
- Les bardages PVC et les enduits à relief sont interdits.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :

Façades et ouvertures :

- L'architecture des baies doit se rapprocher le plus possible des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles, notamment pour la largeur des petits bois en fenêtre.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

4) Annexes dissociées de l'habitation d'emprise au sol inférieure à 9 m² (abri de jardin, atelier,…) et Bâtiments agricoles

Toitures :

- Pour les annexes, on doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Le bac acier est autorisé à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

- Les abris pour animaux réalisés en secteur Ap doivent respecter les caractéristiques suivantes :
  - Ils doivent être clos sur au moins 3 côtés (sans ouverture),
  - Ils doivent être réalisés en bois (tôles, bardeaux d'asphalte, bac acier et matériaux de récupération sont interdits),
  - Ils doivent être invisibles depuis les perspectives monumentales.

5) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie d'essences locales.

Dispositions particulières :

- **Clôtures en limite du domaine public**

  Les murs en pierre existants relevés au plan de zonage au titre des dispositions de l' article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Des percements ponctuels sont admis.

  Sont interdits :

  - L'usage de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment, et des panneaux bois préfabriqués.
  - Les haies constituées d'essences non locales, type résineux, palmes, …
  - L'ajout de lisses bois ou plastique, ou brandes au-dessus des murs en pierre.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des plantations devront accompagner les bâtiments de grand volume de façon à assurer leur intégration dans le paysage.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les haies localisées au règlement graphique doivent être maintenues.
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- haies à enjeux forts (relevées en rouge au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  Ils peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.

- haies à enjeux moyens (relevées en jaune au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.
  La suppression d'une haie sur un linéaire supérieur à 100 m pourra donner lieu à une exigence de compensation de l'élément protégé, à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

Eléments de paysage de type **arbre remarquable** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés à proximité de l'élément protégé doivent contribuer à sa mise en valeur.

Espaces boisés classés :

- Les défrichements sont interdits à l'intérieur des espaces boisés classés, et les coupes sont soumises à déclaration préalable, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE

N

Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend 3 secteurs :
- **Np** : secteur naturel de protection de l'environnement, totalement inconstructible.
- **NJ :** secteur naturel de jardins à l'arrière de grandes propriétés rue du Camp des Anglais, pour éviter la construction d'habitations en second rideau sur cette entrée de bourg.
- **Nh :** secteur naturel de hameau, correspondant au hameau de La Rivière.

La zone N est pour partie comprise dans le périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Une zone soumise au risque d'inondation, définie par l'Atlas des Zones Inondables de l'Erve, et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Une zone soumise à un risque de mouvement de terrain, non exhaustive (PPRMT).
- Une zone soumise à un risque d'inondation (AZI de l'Erve).
- Des bâtiments remarquables pour lesquels un changement de destination sous conditions est admis,
- Des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les éoliennes à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001 tel que défini au plan n°5a du PLU (servitudes).

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (Np, Nh et NJ) :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, et à condition qu'elles ne soient pas implantées sur un élément de paysage protégé au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole, et à l'exception des éoliennes à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP approuvée le 28 février 2001 tel que défini au plan n°5a du PLU (servitudes),
- L'aménagement conservatoire des constructions existantes.

Dans le secteur NJ, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- les abris de jardin dans une limite de 9 m² d'emprise au sol, les serres et les piscines.

Uniquement dans les secteurs Np et Nh, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant (par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) ;

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 80 m²,
  - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment remarquable pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
  - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
  - qu'il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée comme bâtiment remarquable au plan de zonage.

Uniquement dans le secteur Nh, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire…) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ;

Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement graphique en tant que bâtiments remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination, doit faire l'objet d'un avis favorable préalable de la Commission Départementale de la Nature du Paysage et des Sites.

Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet.

Cette étude peut déterminer la nature du sol et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

- La continuité et la sécurité de l'itinéraire cyclable de la voie verte doivent être protégées, ainsi que ses talus arborés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

<u>N 4 - 1</u> : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,…).

<u>N 4 - 2</u> : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

<u>Dispositions générales :</u>

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, …).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

<u>Dispositions particulières :</u>

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

N 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➲ 10 m pour les routes départementales,
  - ➲ 3 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.
  - ➲ Si la voie concernée supporte un faible trafic automobile et si le projet n'est pas de nature à détériorer les conditions de sécurité.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - ➲ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
  - ➲ pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions qui ne sont pas implantées conformément au présent règlement,
  - ➲ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

<u>Dispositions générales :</u>

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit
  - 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 4 mètres à l'égout du toit
  - 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

<u>Dispositions particulières :</u>

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ➲ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.,
  - ➲ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ➲ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Une partie de la zone est inscrite dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région n°2000/DRAC/374 en date du 28 février 2001. Il y est fait application du règlement de la ZPPAUP annexé au PLU.

Dans l'ensemble de zone, il est fait application des règles suivantes :

1) Dispositions générales :

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison scandinave,…).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (aggloméré, brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les éléments de « petit patrimoine » relevés au plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

  Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte des Petites Cités de Caractère,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :

  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ➲ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ➲ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ➲ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ➲ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ➲ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ➲ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

3) Habitations et annexes dissociées de plus de 9 m² d'emprise au sol

Dispositions générales :

Façades et ouvertures :

- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes claires sont proscrites.
- Les bardages PVC et les enduits à relief sont interdits.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :

Façades et ouvertures :

- L'architecture des baies doit se rapprocher le plus possible des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles, notamment pour la largeur des petits bois en fenêtre.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 9 m² (abri de jardin, atelier,…) et autres constructions

Toitures :

- Pour les annexes, on doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Le bac acier est autorisé à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

5) Clôtures :

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie d'essences locales.

Dispositions particulières :

- **Clôtures en limite du domaine public**

  Les murs en pierre existants relevés au plan de zonage au titre des dispositions de l' article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Des percements ponctuels sont admis.

  Sont interdits :

  - L'usage de bâches et canisses plastiques, des plaques et poteaux en ciment, et des panneaux bois préfabriqués.
  - Les haies constituées d'essences non locales, type résineux, palmes, …
  - L'ajout de lisses bois ou plastique, ou brandes au-dessus des murs en pierre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation formant écran.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les haies localisées au règlement graphique doivent être maintenues.

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- haies à enjeux forts (relevées en rouge au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  Ils peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.

- haies à enjeux moyens (relevées en jaune au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.
  La suppression d'une haie sur un linéaire supérieur à 100 m pourra donner lieu à une exigence de compensation de l'élément protégé, à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

Eléments de paysage de type **arbre remarquable** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés à proximité de l'élément protégé doivent contribuer à sa mise en valeur.

Espaces boisés classés :

- Les défrichements sont interdits à l'intérieur des espaces boisés classés, et les coupes sont soumises à déclaration préalable, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

DEFINITIONS

Acrotère
Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement
Extraction de terre. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Appareil / appareillage
Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique
Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage
Eléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Barreaudage
Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

Caravane
Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chemin
Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif
Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,…

Contiguë
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité architecturale et/ou urbaine
Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie
Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche
Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Corps principal d'une construction
Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement
Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement
Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Devanture
Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Ecart
Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

Egout du toit
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol
L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique
Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Espaces libres
Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace boisé classé
Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L130-1 du code de l'urbanisme).

Espace commun
C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à ola voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit
Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant
Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension
Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Exhaussement
Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction
Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain
Limite du terrain logeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faîtage
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière
Canal le plus souvent en en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions
Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Hauteur
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.
Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Installation classée pour la protection de l'environnement
Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.
Dans un esprit de prévention, une règlementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette règlementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique
Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Limite séparative
Limites mitoyennes avec une autre propriété.
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**
  Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.
- **Les limites de fond de terrain :**
  Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'ilots . Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Lisse
Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,…

Marge de recul / Retrait
Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.
Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature
Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut
Muret bas.

Opération d'ensemble
Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,…

Parcelle
C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement
Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Surface de plancher
Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

Terrain naturel
On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toitures
Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.
Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.
Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière
Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda
Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

Voie publique
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Voie privée
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.